

**UCHWAŁA NR 47/19
RADY GMINY ZGORZELEC**

z dnia 29 kwietnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żarska Wieś,
Gmina Zgorzelec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 306/17 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 grudnia 2017 r., a także po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonym Uchwałą Nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., zmienionego: Uchwałą Nr 264/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 05 sierpnia 2013 r., Uchwałą Nr 367/14 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 października 2014 r.; Uchwałą Nr 34/15 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 23 marca 2015 r. oraz Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r. uchwała się co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żarska Wieś, Gmina Zgorzelec, uchwalonego Uchwałą Nr 42/11 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28.04.2011 r. (załącznik nr 1) oraz uchwalonego Uchwałą Nr 215/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28.02.1997 r. (załącznik nr 2), zwanego dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.
2. Granicami opracowania objęto tereny zabudowy wielorodzinnej położonej przy granicy z Gminą Pieńsk oraz tereny działki nr 195/2 położone przy drodze krajowej nr 94.
3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
 - 2) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 3;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 4.

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 2.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
 - 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 3) ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - 4) G – tereny infrastruktury technicznej (gazownictwo);
 - 5) E – tereny infrastruktury technicznej (energetyka);
 - 6) KDGP – tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego;
 - 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

- 8) KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej (garaże).
2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:
- 1) ustalenia wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 5) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
 - 6) granica obszaru objętego planem tożsama z granicami obszaru położonego w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych.
3. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami informacyjnymi:
- 1) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - 2) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz ze strefą ochronną;
 - 3) granica gminy.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 3.

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „szczegółowe ustalenia planu”.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 4.

Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji ww. funkcji;
- 2) ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 4) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) budynki i urządzenia z nimi związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w sąsiedztwie nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia i życia, zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie;
- 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
- 8) obszar objęty planem położony jest w całości w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 5.

1. W obszarze planu nie występują obiekty ochrony konserwatorskiej, podlegające ochronie ze względu na przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Tereny przedstawione w załączniku nr 2 położone są w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej. W strefie tej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 6.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 7.

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „szczegółowe ustalenia planu”.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 8.

W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 9.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 15,0 m²;
- 2) minimalna szerokość działki: 3,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°;
- 4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej;
- 5) wyżej wymienione parametry nie mają zastosowania dla gruntów rolnych i leśnych.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 10.

1. W granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Na terenach przedstawionych na załączniku nr 1 ustala się zakaz lokalizacji studni.
2. W granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wynikają z przepisów odrębnych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 11.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:
 - 1) KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 94);
 - 2) KDW – droga wewnętrzna.
2. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 1) KDGP: droga główna ruchu przyspieszonego w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 – 9,0 m (w granicach planu);
 - 2) 1. KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 6,0 m;
 - 3) 2. KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 9,0 m;
 - 4) 3. KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 7,0 m.
3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.
4. Dla terenów przedstawionych na załączniku nr 1 ustala się zjazd z drogi powiatowej nr 2398D, poprzez drogi wewnętrzne.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się zjazd z drogi krajowej nr 94, poprzez drogę dojazdową KDD (poza granicami planu).
6. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej drogi, następujące elementy:
 - 1) ścieżki rowerowe;
 - 2) zieleń izolacyjną i ozdobną;
 - 3) miejsca postojowe;
 - 4) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej;
 - 5) sieci infrastruktury.
7. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji w trybie obowiązujących przepisów.
8. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie;
 - 2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p. / 5 zatrudnionych;
 - 3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
9. Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie garaży oraz przyulicznych miejsc postojowych.

§ 12.

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę dla terenu U, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej o mocy do 40 kW. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego.
6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
 - 2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
7. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13.

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 14.

Plan ustala stawkę procentową 20% dla terenów oznaczonych symbolem U służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Szczegółowe ustalenia planu

§ 15.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.MW i 2.MW (załącznik nr 1).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) budynki usługowe;
 - b) garaże (w tym w zabudowie szeregowej);
 - c) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
 - d) parkingi i place;
 - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa i remonty budynków istniejących;
- 3) garaże towarzyszące zabudowie wielorodzinnej wolnostojące lub w formie zwartych zespołów od 4 do 10 garaży w zespole;
- 4) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu oraz wysokości dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
- 4) w granicach działki wydzielonej pod garaże maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% (nie dotyczy garaży);
- 6) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego: do 12,0 m (max. 4 kondygnacje);
- 7) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 7,0 m;
- 8) wysokość do kalenicy garaży: do 5,0 m;
- 9) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 – 55°; dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) dla garaży dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20 – 55°, dopuszcza dachy jednospadowe płaskie;
- 12) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 11 ust. 8;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: U (załącznik nr 2).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwa zabudowa produkcyjna i magazyny;
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) parkingi i place;
 - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 5) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 15,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 20 – 55°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 11 ust. 8.
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.ZP – 4.ZP (załącznik nr 1).

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) uzupełniające: obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nasadzenia planowane zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

§ 18.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: KS (załącznik nr 1).

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej (garaże);
 - 2) dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosowanie jednakowej geometrii dachu oraz wysokości dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1,00;
 - 4) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20 – 55°, dopuszcza dachy jednospadowe płaskie.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: G (załącznik nr 1).

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej (gazownictwo);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów zaopatrzenia w gaz;
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80.
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,80;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 20.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: E (załącznik nr 1).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej (energetyka);
- 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną;
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00.
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1,00.

Przepisy końcowe

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

RYSUNEK PLANU W SKALI 1 :1000

RYSUNEK PLANU W SKALI 1 :1000



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ŻARSKA WIEŚ, GMINA ZGORZELEC

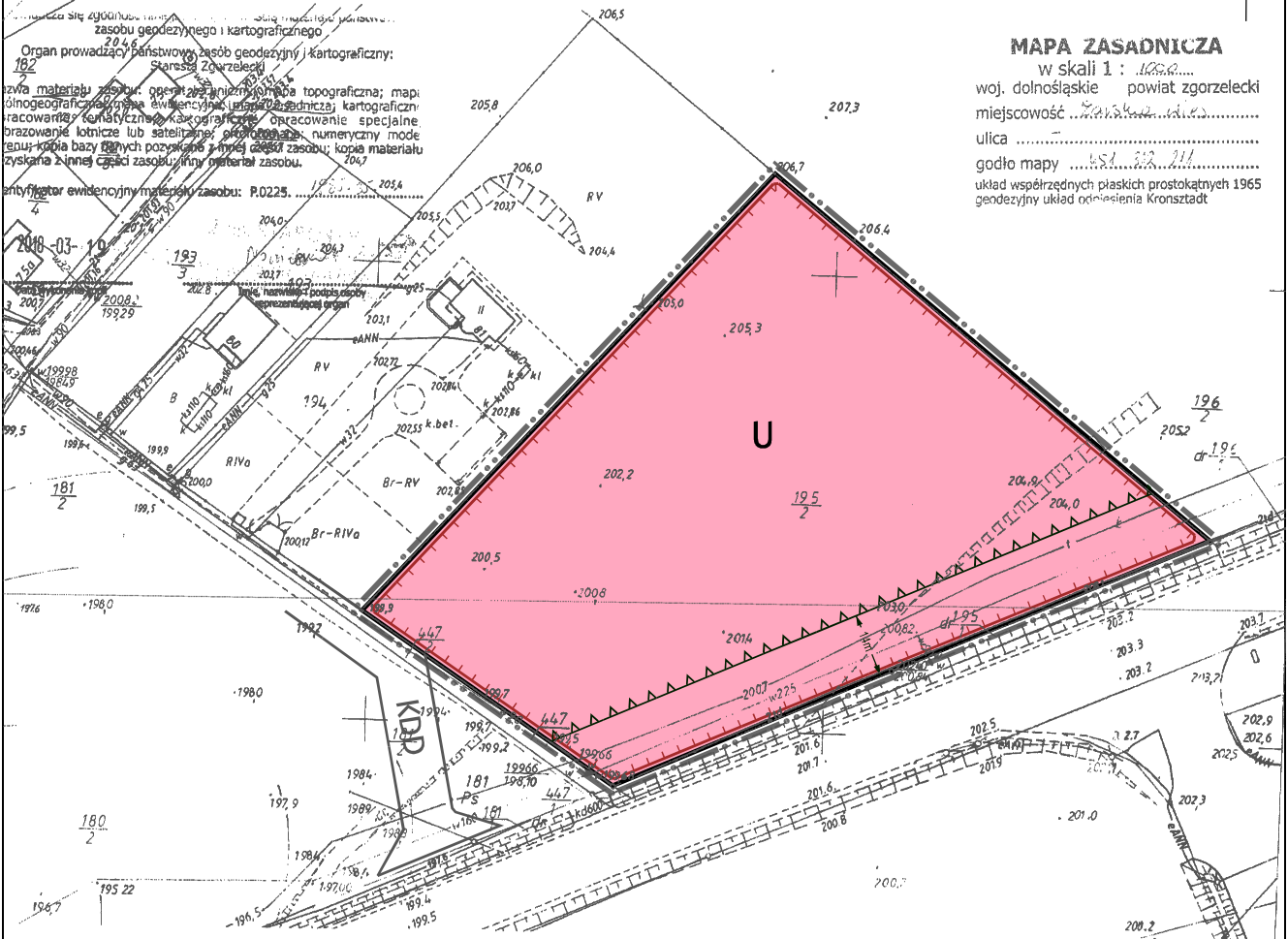
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 47/19
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 29 KWIETNIA 2019 r.

RYСУNEK PLANU W SKALI 1 : 1000

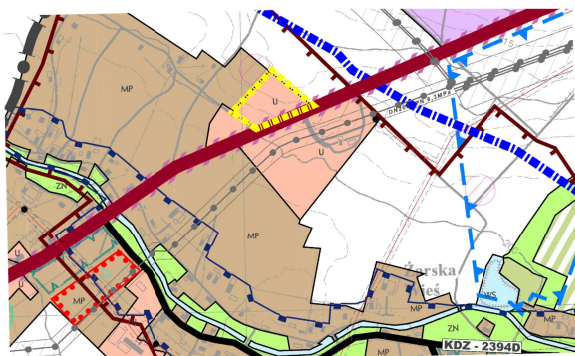


MAPA ZASADNICZA

w skali 1 : 1000
woj. dolnośląskie powiat zgorzelecki
miejscowość ...
ulica ...
godło mapy ...
układ współrzędnych płaskich prostokątnych 1965
geodezyjny układ odniesienia Kronsztadt



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZGORZELEC



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMA Z GRANICAMI OBSZARU POŁOŻONEGO W STREFIE OCHRONY ELEKTROWNI WIATROWEJ

Urbanistyka i architektura
Zespół autorski:
mgr Urszula Kuncewicz, mgr inż. Daria Gniadek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 47/19
Rady Gminy Zgorzelec
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

w związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 47/19
Rady Gminy Zgorzelec
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga co następuje:

uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żarska Wieś, Gmina Zgorzelec nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.

Uzasadnienie do uchwały Nr 47/19

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 29 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

wsi Żarska Wieś, Gmina Zgorzelec

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Gminy Zgorzelec w dniu 28 grudnia 2017 r. podjęła Uchwałę Nr 306/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żarska Wieś.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Wójta zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonym Uchwałą Nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., wraz ze zmianami.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

1)W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- G – tereny infrastruktury technicznej (gazownictwo);
- E – tereny infrastruktury technicznej (energetyka);
- KDGP – tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej (garaże).

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w formie wolnostojącej.

2)W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Na terenach zabudowy wielorodzinnej od strony drogi krajowej ustalono zieleni urządzonej, która stanowić będzie również strefę izolacyjną od komunikacji drogowej. Na terenach zieleni urządzonej ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 80% terenu.

3)W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:

- obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; dla terenów U jak dla

zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji ww. funkcji;

- ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

- gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;

- z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

- budynki i urządzenia z nimi związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w sąsiedztwie nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia i życia, zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie;

- w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;

- obszar objęty planem położony jest w całości w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych.

4)W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej na załączniku graficznym nr 2 ustalono strefę OW obserwacji archeologicznej.

5)W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt 3. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

6)W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla wsi Żarska Wieś, ze względu na uwarunkowania:

- kontynuację istniejącej zabudowy z możliwości przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

- dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg zbiorczych i dojazdowych, powiązanych z drogą krajową;

- możliwości i perspektywy dalszego rozwoju wsi ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.

7)W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.

8)W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.

9)W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

10)W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:

- zaopatrzenie w wodę z ciecii wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę dla terenu U, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej o mocy do 40 kW; w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;

-dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

-gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

-w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

11)W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.

12)W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.

13)W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żarska Wieś, Gmina Zgorzelec, uchwalonego Uchwałą Nr 42/11 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28.04.2011 r. tereny przedstawione na załączniku graficznym nr 1 posiadają przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zieleni urządzonej. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żarska Wieś, Gmina Zgorzelec, uchwalonego Uchwałą Nr 215/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28.02.1997 r. tereny przedstawione na załączniku graficznym nr 2 posiadają przeznaczenie na cele usług komercyjnych i handlu. Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczą zmiany zapisów w zakresie zasad kształtowania zabudowy, m.in. wskaźnika zabudowy oraz parametrów geometrii dachów. Zmiana parametrów zabudowy umożliwi właścicielowi realizację inwestycji polegającej na budowie bazy logistyczno – magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną, a na terenie osiedla w Żarskiej Wsi budowę garaży. Zrealizowanie planowanej inwestycji przyczyni się do wzrostu zatrudnienia ok. 12 – 20 pracowników pozyskanych z okolicznych miejscowości, natomiast budowa garaży pozwoli na polepszenie warunków zamieszkiwania na osiedlu zabudowy wielorodzinnej. Dlatego, aby zaspokoić potrzeby inwestora oraz mieszkańców osiedla w Żarskiej Wsi niezbędne było dokonanie zmian w obowiązujących planach miejscowych.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi powiatowej i drogi krajowej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.

2) Istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.

3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiającą budowę chodników i poboczy.

4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej obrębu Żarska Wieś.

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zgorzelec. Zgodnie z par. 1 ust. 2, Uchwały Nr 138/16 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 kwietnia 2016 r. stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Gminy Zgorzelec.

Ad. 3).

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych i leśnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające m.in. z opłaty planistycznej. Nie przewiduje się obciążeń wobec Gminy Zgorzelec.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W Gazecie Wyborczej w dniu 17 marca 2018 r., na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Żarska Wieś oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.

W Gazecie Wyborczej w dniu 18 stycznia 2019 r., na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Żarska Wieś oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania.

Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia i został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 stycznia 2019 r. do 27 lutego 2019 r. z możliwością składania uwag do dnia 14 marca 2019 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

-Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgorzelcu, ul. Warszawska 11, 59-900 Zgorzelec – *opinia pozytywna z dnia 12 września 2018 r. z zastrzeżeniami;*

-Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, ul. Tadeusza Kościuszki 82, 50-441 Wrocław – *opinia pozytywna z dnia 14 września 2018 r. bez uwag.*

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgorzelcu zaopiniował projekt planu z następującymi zastrzeżeniami:

1.Przedsięwzięcia podjęte na terenach oznaczonych symbolem (etap realizacji i eksploatacji) „U”, dla których ewentualnie zostanie wydana decyzja środowiskowa, należy przestrzegać zaleceń zawartych w ww. decyzji, a zwłaszcza w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza.

2.Budynki i urządzenia z nimi związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w sąsiedztwie nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwił im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. z 2017 r. poz. 2285 z późn. zm.

Zastrzeżenie zgłoszone w pkt 2 zostało uwzględnione w treści uchwały. Zastrzeżenie pkt 1 posiada charakter informacyjny.